

Příjmy z nájemného:

příjmy ze společných částí domu jsou vždy příjmy vlastníků jednotek které se rozdělují podle velikosti spoluvlastnických podílů. Pro jednotlivé vlastníky se jedná o příjem z pronájmu ve smyslu § 9 zák.č.586/ 1992 Sb o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů.

Společenství vlastníků těchto jednotek je oprávněno administrativně uvedenou agendu zpracovávat tj. jednak uzavřít smlouvy o nájmu na uvedené prostory, jednak přijímat na svůj účet platby nájemného, přičemž musí jednotlivým vlastníkům předat oznámení o výši příjmů spojených s danou jednotkou, aby mohli zahrnout tuto částku do svého daňového přiznání. Pokud je mně známo, dosud tak nebylo ze strany vedení SVJ učiněno, za což se dodatečně omlouvám.

Příjmy za rok 2013 ve výši 144 951.-Kč jsou tedy společným příjmem vlastníků bytů a garáží a musí se rozdělit jednotlivým vlastníkům ve výši jejich spoluvlastnických podílů,

Podíly jednotlivých členů jmenovitě, vypočtené dle spoluvlastnických podílů.
(viz prohlášení vlastníka).

Čiperová	628 + 229 =	857 x	10,63 =	9 109,9 Kč
Rendlová	823	169	992	10 554,9
Novák	630			6 696,9
Daňhelka	646	231	877	9 322,5
Hrabáň	809	174	983	10 499,3
Frolíková	808	191	999	10 619,4
Šlehoferová	485			5 155,6
Bačkovská	983			10 449,3
Čepl	498	244	742	7 887,4
Nakládalová	984	191	1 175	12 341,4
Cudrák	482			5 123,7
Albrecht	987	174	1 161	12 341,4
Rendl	483	147	630	6 696,9

Proplacené podíly :

Franěk	808			8 558 ,9
Papírníková	979			10 423 ,2
Pohořelský	628	225	853	9 130 ,9

Je nutné upozornit, že s těmito financemi nakládá každý osobně, protože je to jeho vlastní majetek. Pokud se rozhodne ho postoupit kupř. do jakéhokoliv fondu , mělo by být jeho rozhodnutí dokladováno podpisem.

Žádné hlasování kupř. na členské schůzi a rozhodnutí většiny přítomných je neplatné.

Dále je třeba připomenout, že každý vlastník jednotek / bytu či garáže, který v daném roce získal z pronájmu společných nebytových prostor nějaké finanční požitky, musí podat vlastní přiznání k dani z příjmu.

To je zřejmě všem asi známo, ale možná již méně je známá skutečnost, že pokud jsou splněny podmínky zákona č. 586/ 1992 Sb § 7a. odst.3 se tyto příjmy zdaňují až když je vlastníci skutečně dostali vyplaceny. Povinnost zdanit příjmy nezaniká, i když se příjmu vzdali ve prospěch společných fondů. Po přijaté informaci o výši podílu z výnosu za pronájem vlastníků je uvede v osobním přiznání daně z příjmu ,jako příjem z pronájmu. Doporučuji všem, aby co nejrychleji požádali písemně o proplacení svých podílů, vzhledem k minulým exesům v tomto družstvu.

Vážení členové SVJ

V souvislosti s předáním agendy SVJ od odstoupícího předsedy výboru jsem obdržel i zápis ze schůze členů bytového družstva ze dne 2.9.2014. Přesto, že mé postavení dočasného předsedy SVJ je na velmi krátkou dobu, a to do zvolení nového výboru ,nemohu jinak, než použít tento způsob a vyjádřit se k těmto až neuvěřitelným tvrzením, co lze při mlčenlivé spolupráci účastníků schůze dokonce schvalovat a prezentovat následně v zápise z této schůze. Dokonce ,dle předané informace, bylo požadováno, aby byl konečně udělán pořádek v této budově, obviňování Fraňek ,Papirniková a Pohořelský z obohacování na úkor jiných a patrně i další nesmysly.

Jsem si zcela jistý, že nikdo z rozhořčených účastníků této schůze si nepoložil otázku, kdo vlastně ten "nepořádek" způsobil. Ti, kteří tento pořádek zajistí, z logiky a dikce zápisu z této schůze vyplývá, že ti blahoslavení a pořádek nejvíce milující, musí být Nakládalová a Bc. Bačkovský.

Vrátíme-li se do historie tohoto společenství, pak jako první „nepořádek“ jsem pranýřoval **zmizení 33 000.-Kč** které ve výši 5 500.-Kč/rok hotově platil Fraňek za pronájem suterenní místnosti.

To by mohli pochopit všichni – na výpisech z banky se tyto platby nikdy neobjevily. Kopie těchto výpisů mají být v archivu BD a také je mám já osobně kdykoliv k nahlédnutí. To, co je na této ztrátě pro všechny členy družstva nejzajímavější, nikomu to nevadilo. Dokonce to nikomu nestálo ani za malý dotaz na Nakládalovou, ať k tomu dá vysvětlení. Můžeme pokračovat dalším „nepořádkem“ a to že Nakládalové trvalo asi šest let, než zajistila odpojení plynového měřidla v suterénu, a družstvo zaplatilo za tuto zřejmě drobnost **asi 8 000.-Kč**. A opět to, až je to k nevíře, nikomu to opět, přes několikrát upozorňování členů družstva písemně i ústně na členských schůzích nevadilo.

Pokračujme dále, zřejmě velmi malý „nepořádek“, bylo neplacení za reklamní poutač na oplocení od fy. Autocentrál-Citron, tedy přesněji řečeno nevyžadování plateb. Celková ztráta pro družstvo **cca 17 000 .-Kč**. Naskýtá se pochopitelně i neověřená možnost, že bylo placeno, ale na jiný bankovní účet než družstevní. To lze ovšem ověřit pouze u fy Autocentrál. Je zde další zajímavost ve vedení družstva, kde je zaevidovaná úhrada za velkoplošnou reklamu, která byla umístěna na štítě budovy. Běžná cena za jednu podobnou reklamní tabuli je v Praze 10 000.-Kč/rok.

Apelovat na členy družstva, aby se také zajímali o **ztrátu cca 50 000.-Kč** za svépomocnou opravu střechy na čp. 1698 by bylo, za současné situaci v družstvu, zcela zbytečné. Stačilo by, aby pro začátek při používání zdravého rozumu se o tom alespoň přemýšlelo, když již nic nevyřešilo a nezůstává v pokryteckém mlčení v tomto společenství.

Několikrát jsem informoval členy družstva, že malá družstva (do 50 členů) jsou dle sdělení Svazu byt. družstev, vedena bez nároků na mzdu, pouze za úhradu naběhnutých nákladů.

Jenom v našem družstvu se z toho stala vydělečná činnost za mzdu, která absolutně neodpovídala adekvátně odvedené práci. V uvedených člancích i anketě 13 družstev bylo potvrzeno to co uvádím. Velmi názorný je článek o pí. Linhartové, předsedkyni samosprávy v domě o 32 bytech, kde tuto čestnou funkci vykonává při svém zaměstnání. Dokonce Obchodní zákoník ve svém ustanovení-§ 245 umožňuje, aby u malého družstva, které má méně než 50 členů, působnost představenstva vykonávala členská schůze družstva. Hradit při tom se mají prokazatelné náklady.

V našem družstvu byl trend zcela opačný. Zatím co průměr na byt a měsíc byl do roku 2004 na správu max.68-Kč, od roku 2005 po nástupu Nakládalové do funkce, stoupl o cca.130 % na 161.-Kč/měs. A dále stoupal. **Za léta 2005-2013 bylo vynaloženo jen na Nakládalovou 180 000 Kč z peněz družstevníků**, mimo další náklady na zpracování účetní agendy. Pokud by se sečetly veškeré náklady na předsedu a účetní, dostaneme poplatky na jednotlivý byt v takové výši, který v té době účtovalo asi **tucet** správcovských firem s odbornou kvalifikací. Jako zcela normální jev-nikdo v tomto společenství o uvažování k zajištění úsporné a efektivní správě, neměl zájem.

Můžeme pokračovat dále v popisu takzvaných „nepořádků“. Je tady kauza-schodiště v čp.1689. Tato kauza je dokladem úspěšnosti představenstva družstva ve složení manažerské dvojice Nakládalová – Fraňek, jejich prezentace na schůzích a trvalého ignorování schválených Stanov v řadě ustanovení. Takže zejména Fraňek, mluvčí představenstva a prosazovatel svých názorů na vše, obhájce Nakládalové i za cenu hloupých a vědomých lží, dotáhl tuto ignoranci do trvalého stavu, zejména při cenzuře zápisů z členských schůzí.

Schodiště. Dne 5.6. 2007 jsem žádal, aby bylo uvedeno do zápisu z čl. schůze, způsob zajišťování stav úprav schodiště ,při kterém došlo k naprostému svévolnému přehlížení Stanov družstva a dále vysvětlení motivace tohoto jednání:

- kdo stanovil technické parametry stav. úprav
- kdo vypsál výběrové řízení na tuto zakázku
- kdo provedl vyhodnocení zaslaných nabídek a rozhodl o konkrétní firmě
- kdy bylo toto řešení a celý průběh rozhodování projednáváno s členy družstva
- která firma jako hlavní dodavatel tyto práce prováděla
- kdo přebíral veškeré záruky za provedení díla

Pochopitelně se to mělo doplnit ještě o předložení Smlouvy o dílo a faktury.

A jaká byla skutečnost-nic z toho nebylo provedeno. Je doufám že je všem jasné, že mimo realizátora této devastace prostoru schodiště Bc.Bačkovského přichází v úvahu jediné Nakládalová. Mně, a mělo by i dalším členům družstva, zejména uživatelům tohoto schodiště být jasná poplatná spoluúčast předsedkyně družstva na poškození domu. Zopakujme si co je psáno ve Stanovách /str.6, odst.18.2 / ,jaké povinnosti má každý člen BD (zejména předseda představenstva):

- chránit družstevní majetek
- řádně udržovat společné prostory a zařízení domu
- dodržovat Stanovy a další vnitřní předpisy družstva
- užívat veškerý družstevní majetek hospodárným způsobem v zájmu minimalizace nákladů na opravu a údržbu

Důležité je zejména ustanovení Stanov 26.4 - co spadá do výlučné působnosti členské

schůze při rozhodování a to mimo jiné: ad. d/ -schválení tvorby a použití fondů
ad.ch/ -otázkách koncepce údržby a modernizace nemovitosti
ad x/ -co není upraveno těmito stanovami, platí OZ.

Schodiště je dominantou vstupního prostoru a nepochybně vizitkou každého objektu. U bytových domů, kde je schodiště nástupištem k jednotlivým bytům jsou finální povlaky zvláště důležité. V době, kdy jsou všeobecně známé podlahové trendy v oblasti objektové keramiky, je jakékoliv řešení a výběr materiálů velmi jednoduchý.

To, co bylo provedeno na uváděném schodišti se dá velmi jemně označit jako archaismus. Ve slovníku cizích slov, by jste se dočetli definici, že je to- jev zastaralý, starobylý a archaisace-dodávání starobylého rázu. Já osobně, to označuji za zprzněný interiéru schodiště za účelem zisku, bez jakékoliv invence a znalostí současných trendů, materiálové základny, či požadavků uživatelů tohoto schodiště. Nelze opomenout ani hygienickou závadnost šroubovaných kovových hran nástupnic při pravidelné očištění povlaku. Jak je obvyklé v současné době, nepřilíš nákladné a kvalitní řešení opravy povlaku schodiště je v tomto samém domě k nahlédnutí.

Jak je všeobecně známo, spolupráce Bc. Bačkovského s Nakládalovou pokračovala zrealizováním další progresivní akce a to vstupní dřevěné, málo vhodné dveře do budovy, které musely být záhy vyměněny za kovové. K dovršení těchto odborných akcí byly údajně ještě nakoupeny dřevěné lišty na schodišťová madla, které špatným uskladněním se znehodnotily.

K těmto absurdním jednáním a nákladným zásahům v budově by nikdy nedošlo, kdyby byly doržovány Stanovy a v předsednické židli představenstva seděl alespoň trochu schopný předseda. A co je vůbec nejhorší, že všichni kterých se to týkalo, mlčeli. Ale na poslední schůzi BD určitě několik z nich volali po zřízení pořádku v domě.

Důležitá ovšem je skutečnost, kolik tyto neodborné akce stály nás všechny bývalé a současné družstevníky. Domnívám se asi správně, že výši těchto zmařených společných peněz zná jenom Nakládalová a Bc. Bačkovský.

Neodpustím si zopakovat, na co jsem vícetkrát upozorňoval, že členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost v péči řádného hospodáře a pokud způsobí škodu svým aktivním jednáním, nebo též nečinností, musí škodu nahradit /§ 194 OZ /.

A máme pokračování v akci „zahradnické úpravy „, zřejmě plně v režii předsedkyně Nakládalové. Jak jsem již několikrát registroval, často používá výraz „nemorální „, a právě toto označení přesně sedí při pohledu a nebo rozboru této akce, nemluvě již o absolutní ignoranci všech norem platných v družstvu a zdravého rozumu z její strany.

Za zastřížení jednoho keře a položení plochých kamenů do trávníku podél budovy bylo proplaceno **11 798.-Kč dne 14.5. 2013**. Podle vyjádření dotazovaných firem z oboru zahradnictví, maximální cena za tuto práci vč. dovozu materiálu, by se pohybovala v rozmezí 1 600 - 1 800.-Kč. Dosud nikdo neviděl ani smlouvu a ani fakturu za tyto práce. Důvod je patrně v tom, že by se ozřejmilo, kdo se na této špinavosti a obohacování na úkor členů družstva podílel. Podle tvrzení Nakládalové, jsou tyto doklady u ekonomky družstva. Takže snad budeme v očekávání jestli tuto informaci dostaneme, i když o tom velmi pochybuji. A jak to v tomto družstvu je normální, nikdo neprotestoval, přesto že to bylo i písemně prezentováno

Pochopitelně se musím se vyjádřit i k finančním požadavkům BD na moji osobu.

Můj, stále všude opakovaný dluh je podle Nakládalové v posledním zápisu, jako vždy předtím „nemorální“, vznikl z neplacení nájmu a jedná se o společné prostředky.

Záměrně však neuvádí, že i já mám požadavky na finanční kompenzace a použiji její slovo „nemorální“ je, že na tento dluh BD vůči mně, se nereagovalo.

Dne **8.3. 2013** jsem písemně představenstvo žádal o vyrovnání vzájemných pohledávek mezi BD a mou osobou. Vyrovnání je běžný, mezi normálními lidmi užívaný prostředek, v tomto případě mezi BD a nájemcem – členem družstva. Vzájemné pohledávky, jejichž plnění je stejného druhu, a jestliže některý z účastníků učiní vůči druhému projev směřující k započtení, lze pohledávky vyrovnat. Tolik stručně ze zák.č.513/91 Sb, resp. z OZ, ve znění pozdějších předpisů. Tato nabídka byla předsedkyní Nakládalovou ignorována.

Zopakuji proto mé požadavky vzniklé do dnešního dne ,o kterých můžeme jednat: náklady na materiál a práci ve výši 4 025.-Kč - oprava střešní krytiny po zatečení do mého bytu

- náklady za zpracování graficky, numericky a textově materiál „Prohlášení vlastníka“
- náklady za malbu pokoje, prostoru kotelny aWC, zasažené protékáním, v rozsahu 51 m² při běžné ceně 20.-/m² - ,1020.-Kč
- po uznané zahradní úpravě vykázané Nakládalovo účtuji i já podobnou úpravu při vjezdu do garáže -výkop, dovoz šterku,nákup cementu, betonáž- ve výši 1 800.-Kč
- nevyrovnané placené zálohy na provoz v rámci nájmu za léta 2005 - 2012
- nevrácen základní členský vklad ve výši 3 500, -Kč

Byl jsem velmi překvapen, když jsem při čtení zápisu ze schůze BD narazil na rozhodnutí členů BD, že si sami zvolí předsedu SVJ, což učinili. Dočetl jsem se dále, že byl zvolen Mgr. Bačkovský. Od pana Bačkovského jsem kdysi obdržel dvě oznámení, na kterých byl u jeho jména uvedený titul Bc. Pokud v současné době již může používat titul Mgr., tak se mu za chybné titulování v předešlém textu omlouvám.

Jak zatím je známo, v současné době je v budově 7 samostatných subjektů, a jedním z nich je BD. Tyto subjekty jsou sdruženy ve Společenství vlastníků jednotek, ustanovené v kanceláři notáře, kde také byly schváleny Stanovy, podle kterých je společenství spravováno. Byla rovněž provedena volba výboru, což je také součástí notařského zápisu.

Představa, že jeden z těchto subjektů se rozhodne a odhlasuje si převzetí funkce předsedy SVJ je velmi slušně řečeno – absurdní. Pro zřejmé iniciátory této šarády, doporučuji si alespoň přečíst Stanovy, a pro širší vzdělání dobře prostudovat některý ze zák. 72/94 Sb, 273/94 Sb, 103/20 Sb.

Shromáždění vlastníků jednotek v domě se zúčastňují všichni vlastníci jednotek a v případě, že v domě je také právnická osoba, pak její statutární zástupce.

Domnívám se, že je správné upozornit kandidáty na předsednický post, že to je funkce čestná.

Pohořelský
Praha 3.3.2015